



Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkensårsåret 2018

Värdeöverföringar från
allmännyttiga kommunala
bostadsaktiebolag för
räkensårsåret 2018

Titel: Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2018

Rapportnummer: 2020:9

Utgivare: Boverket, mars, 2020

Upplaga: 1

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-7563-692-4

ISBN pdf: 978-91-7563-693-1

Diarienummer: 3.4.1 2222/2019

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: www.boverket.se/publikationer

E-post: publikationsservice@boverket.se

Telefon: 0455-35 30 00

Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats.
Den kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Förord

Rapporten innehåller en sammanställning och redogörelser för de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar för räkenskapsåret 2018.

Rapporten är sammanställd av juristen Emelie Hemström och nationalekonomen Oskar Gramstad.

Karlskrona mars 2020

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Innehåll

Sammanfattning	5
Kapitel 1. Inledning.....	7
Kapitel 2. Reglerna om begränsning av värdeöverföringar	8
Begränsningsregeln (3 §)	8
Undantag för vinster från fastighetsförsäljning (4 §)	11
Undantag för vissa bostadsförsörjningsåtgärder (5 § 1)	11
Undantag för värdeöverföring till andra bostadsbolag (5 § 2).....	12
Ingen sanktion	12
Rättspraxis	12
Redovisningsregler.....	13
Kapitel 3. Redovisning av länsstyrelsernas underlag.....	14
Uppgifter om värdeöverföringar per län	15
Uppgifter om bolag och kommuner som redovisat undantag	17
Kapitel 4. Överförda belopp.....	31
Kapitel 5. Uppgifter om värdeöverföringar per allmännyttigt bostadsaktiebolag	32

Sammanfattning

För räkenskapsåret 2018 är det sammanlagt 262 allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som lämnat uppgifter. Det saknas uppgifter från ett bolag. Av de 262 bostadsbolagen har

- 59 procent inte lämnat någon värdeöverföring,
- 37 procent lämnat värdeöverföringar med tillåtet belopp¹ och
- 4 procent lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp

För räkenskapsåret 2018 har tio² bolag lämnat otillåtna värdeöverföringar. Totalt har 110 480 000 kronor överförts utöver vad som är tillåtet, vilket utgör det största otillåtna beloppet sedan bestämmelserna infördes.

Beloppsmässigt varierar de otillåtna överföringarna mellan 1 000 kronor och 89,3 miljoner kronor. Av det totala beloppet står Hyresbostäder i Norrköping AB för en otillåten överföring om 89,3 miljoner kronor och Eskilstuna kommunfastigheter AB för 10,5 miljoner kronor.

De totala värdeöverföringarna från de allmännyttiga bostadsbolagen till ägarna kommunerna uppgår till cirka 740 miljoner kronor, varav överförda belopp enligt undantagen från värdeöverföringsbegränsningen uppgår till cirka 646 miljoner kronor. Det är 24 bostadsbolag som har använt sig av undantagen. För tidigare år har detta varierat mellan 14 och 27 bolag.

För år 2018 är det Hyresbostäder i Norrköping AB som har lämnat den största överföringen på totalt 116 miljoner kronor. Bostadsbolagen i Eskilstuna, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Linköping, Malmö, Solna, Växjö och Örebro svarar tillsammans med Norrköping för de största överföringarna från 16 miljoner kronor till 116 miljoner kronor. Av de 24

¹ För 2018 är högsta belopp för värdeöverföringar = tillskjutet kapital × 1,48 procent, dock högst hälften av bolagets resultat. Från denna regel finns tre undantag. 1) Högst hälften av nettoöverskottet från fastighetsförsäljningar får föras över till kommunen 2) Årets resultat får föras över till kommunen för bostadsförsörjningsåtgärder som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar 3) Årets resultat får föras över till annat allmännyttigt kommunalt bostadsbolag inom samma koncern.

² AB Gislavedshus, AB Bostäder i Lidköping, AB Götenebostäder, Bostads AB Mimer, Bostads AB Svedalahem, Eskilstuna Kommunfastigheter AB, Hyresbostäder i Norrköping AB, Krambo Bostads AB, Osbybostäder AB och Sölvesborgshem AB.

bolagen har 22 fört över medel till kommunen enligt undantaget för bostadsförsörjningsåtgärder. Ett bolag har använt sig av undantaget för att föra över vinster från fastighetsförsäljningar. Ett bolag har använt undantaget för värdeöverföringar mellan allmännyttiga bostadsbolag inom samma koncern.

För att länsstyrelserna och Boverket ska kunna bedöma överföringarna av överskott enligt undantaget för bostadsförsörjningsåtgärder som främjar integration och social sammanhållning behöver kommunerna skicka in underlag som beskriver åtgärderna. Bland dessa kan nämnas upprustning och anläggande av ungdomshus, lekplatser, fritidsanläggningar, idrottsplatser, konstgräsplaner.

Överskott får även användas för åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Här har kommunerna beskrivit åtgärder som exempelvis olika former av boende för missbrukare, skyddat boende för våldsutsatta kvinnor, genomgångsboenden, HVB-hem, arbete med hedersrelaterade frågor samt kostnader för hemlöshet.

Kapitel 1. Inledning

I lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, (AKBL) finns bestämmelser om begränsning av värdeöverföringar. Begränsningen innebär att ett allmännyttigt bostadsbolags värdeöverföringar, exempelvis vinstutdelning och överföring av koncernbidrag till moderbolag, inte får överstiga ett visst belopp. Det finns dock några undantag från begränsningen.

Ett allmännyttigt bostadsbolag ska varje år lämna uppgifter om beslutade värdeöverföringar till länsstyrelsen. Länsstyrelserna ställer sedan samman uppgifterna i en rapport till Boverket. Rapporterna ska innehålla en redogörelse för

- bolagens uppgifter om gjorda värdeöverföringar, samlat och fördelat på olika former av värdeöverföringar,
- hur värdeöverföringarna förhåller sig till reglerna i 3–5 §§ AKBL och
- i vilken utsträckning som värdeöverföringar skett enligt undantagen från begränsningsregeln och för vilka ändamål.

Länsstyrelserna ska lämna rapporterna till Boverket senast den 1 oktober varje år. Boverket ska bistå länsstyrelserna i deras arbete med att sammanställa och bedöma bolagens uppgifter. Boverket ställer sedan samman länsstyrelsernas uppgifter och lämnar en skriftlig rapport till regeringen.³

³ Förordningen (2011:1159) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Kapitel 2. Reglerna om begränsning av värdeöverföringar

Den 1 januari 2011 infördes nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag genom AKBL. Lagen förtydligar vad ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag är och i lagen ställs krav på hur bolagen ska bedriva sin verksamhet. Med allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag avses ett aktiebolag som en kommun eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över och som i allmännyttigt syfte

1. i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt,
2. främjar bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget, och
3. erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.⁴

Bolagen ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer och ha marknadsmässiga avkastningskrav. I detta kapitel lämnar Boverket en redogörelse för bestämmelserna om begränsning av värdeöverföringar i AKBL.

Begränsningsregeln (3 §)

Värdeöverföringar från ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag får under ett räkenskapsår inte överstiga ett belopp som motsvarar den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med ett tillägg av en procentenhet räknat på det kapital som kommunen eller kommunerna skjutit till i bolaget som betalning för aktier. Värdeöverföringarna får dock inte överstiga hälften av bolagets resultat. Med bolagets resultat avses årets resultat i resultaträkningen⁵.

Sammanfattningsvis ser begränsningsregeln ut så här:

Högsta belopp för värdeöverföringar = tillskjutet kapital × (genomsnittlig statslåneränta + 1 procentenhet), dock högst hälften av bolagets resultat.

⁴ 1 § AKBL.

⁵ Prop. 2009/10:185 s. 87.

Begreppet värdeöverföring

Värdeöverföring definieras enligt 17 kap. aktiebolagslagen (2005:551), ABL, som

- vinstutdelning
- förvärv av egna aktier
- minskning av aktiekapitalet eller reservfonden för återbetalning till aktieägarna, och
- annan affärshändelse som medför att bolagets förmögenhet minskar och inte har rent affärsmässig karaktär för bolaget.

Exempel på värdeöverföring enligt sista punkten kan vara överföring av koncernbidrag från dotterbolag till moderbolag.

Koncernbidrag

Regler om koncernbidrag finns inom skatterätten. Dessa regler syftar till att den samlade skattebelastningen för en koncern ska vara lika stor som om koncernens verksamhet hade bedrivits inom ett enda bolag.

Koncernbidrag är därför i princip avdragsgilla för det givande bolaget och förenade med skattskyldighet för det mottagande bolaget.

Reglerna om värdeöverföringar i ABL gör inte något undantag för de fall då koncernbidrag överförs inom en koncern från ett dotterbolag till dess moderbolag. Sådana koncernbidrag är normalt att betrakta som värdeöverföringar och är underkastade samma regler som andra värdeöverföringar till aktieägarna. Detsamma gäller bidrag från ett dotterbolag till ett annat dotterbolag (systerbolag). Även i detta fall är det normalt fråga om en värdeöverföring. Däremot är ett koncernbidrag eller aktieägartillskott från moderbolag till dotterbolag i princip inte att betrakta som en värdeöverföring.⁶

Hur ska värdeöverföringen beräknas?

Vid beräkning av värdeöverföringar uppkommer några frågor. Det förekommer att allmännyttiga bostadsbolag lämnar koncernbidrag till moderbolag kombinerat med att moderbolaget lämnar ett aktieägartillskott till bostadsbolaget.

Boverket har utifrån tidigare lagstiftning om allmännyttiga bostadsföretag och praxis från domstolarna beaktat mottaget aktieägartillskott. Det vill

⁶ Prop. 2004/05:85 s. 385 f. och Rodhes Aktiebolagsrätt av Rolf Skog, tjugofjärde upplagan 2014 s. 93.

säga vi har räknat nettot av lämnat koncernbidrag och mottaget aktieägartillskott. Om ett bolag lämnar koncernbidrag med 1 000 kronor till moderbolaget och får tillbaka 900 kronor som aktieägartillskott är värdeöverföringen 100 kronor.

En annan fråga är hur värdeöverföringen ska beräknas vid koncernbidrag som innebär en skattebesparing⁷ för bolaget som lämnar bidraget. För att det ska vara fråga om en värdeöverföring ska det enligt aktiebolagslagen röra sig om en överföring som minskar bolagets förmögenhet och inte har rent affärsmässig karaktär för bolaget. Mot denna bakgrund bör, enligt Boverkets uppfattning, även eventuell skattebesparing beaktas. Sammanfattningsvis ser Boverket på nettot av lämnade koncernbidrag (inklusive skatteeffekt) och mottagna aktieägartillskott.

Vad är tillskjutet kapital i begränsningsregeln?

Tillskjutet kapital är det kapital som aktieägaren sammanlagt har skjutit till i bolaget som betalning för aktier, det vill säga i princip aktiekapitalet. Med tillskjutet kapital avses såväl kontanta medel som apportegendom, vilka kan ha skjutits till både vid bolagets bildande och senare. Följande exempel kan nämnas. Ett allmännyttigt bostadsbolag som har ett aktiekapital på totalt 12 miljoner kronor. Av detta har 2 miljoner kronor tillkommit genom fondemission, 3 miljoner kronor genom emission med apportegendom och 7 miljoner kronor genom kontantemission. Tillskjutet kapital blir då 10 miljoner kronor.

Medel som har tillförts genom betalning av aktier till överkurs ska räknas med, likaså tillskott genom kvittning. Däremot ska aktiekapital som tillkommit genom fondemission inte räknas med. Detsamma gäller aktiekapital som ökar genom att uppskrivningsfonden tas i anspråk. Aktieägartillskott får inte heller räknas som tillskjutet kapital, eftersom detta inte utgör betalning för aktier.⁸

Genomsnittlig statslåneränta

Den genomsnittliga statslåneräntan fastställs årligen av Skatteverket. För år 2018 har Skatteverket fastställt den genomsnittliga statslåneräntan till 0,48 procent.

För räkenskapsåret 2018, med beslut om utdelning under år 2019, beräknas högsta belopp för värdeöverföringar på följande sätt. Tillskjutet kapital x 1,48 procent, dock högst hälften av bolagets resultat.

⁷ Bolagsskatten för räkenskapsåret 2018 är 22 procent.

⁸ Prop. 2009/10:185 s. 54, 86 f.

Undantag för vinster från fastighetsförsäljning (4 §)

Från begränsningsregeln i 3 § AKBL finns några undantag. Oberoende av begränsningen får ett bostadsbolag föra över hälften av det nettoöverskott som uppkommit på grund av avyttring av fastigheter under föregående räkenskapsår.

Med nettoöverskott avses skillnaden mellan en fastighets försäljningspris och dess bokförda värde med tillägg för försäljningskostnader.

Innan bolaget kan besluta om en värdeöverföring av nettoöverskott på grund av avyttring av fastigheter krävs beslut av kommunfullmäktige.

Undantaget tar enbart sikte på de fall där fastigheter säljs direkt. Fastighetsvinster som uppkommer indirekt genom att fastigheter överförs till aktiebolag, varefter aktierna i bolaget säljs, omfattas inte av undantagsregeln⁹.

Undantag för vissa bostadsförsörjningsåtgärder (5 § 1)

Det finns också undantag från begränsningsregeln i 3 § AKBL när det gäller vissa bostadsförsörjningsåtgärder. Oberoende av begränsningen får ett allmännyttigt bostadsbolag föra över överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår. Dock endast om överskottet används för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

I förarbetena till AKBL anges några exempel på åtgärder som skulle kunna utgöra undantag. Det kan vara åtgärder som ökar variationen inom ett bostadsområde som kännetecknas av ett ensidigt utbud av bostäder, eller finansierar behovet av särskilda lokaler eller fritidsanläggningar såsom fotbollsplaner och lekplatser som mötesplatser för att främja integration. Av förarbetena framgår vidare att det är särskilt angeläget att kommunerna i denna del har utrymme att utgå från lokala behov och förutsättningar. Åtgärder för att tillgodose bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar kan vara åtgärder såsom att ordna bostäder åt sådana personer eller att anordna lämpliga gemensamhetsutrymmen och relaterad utrustning.¹⁰

Med överskott avses bolagets resultat, det vill säga årets resultat i resultaträkningen enligt bilaga 2 och 3 till årsredovisningslagen

⁹ Prop. 2009/10:185 s. 57 f.

¹⁰ Prop. 2009/10:185 s. 58 f. och 89.

(1995:1554). Det är endast det gångna årets resultat som får överföras. Vinster från tidigare år får inte användas.¹¹

Undantag för värdeöverföring till andra bostadsbolag (5 § 2)

Undantag från begränsningsregeln i 3 § AKBL görs också för överföring av årets resultat om värdeöverföringen görs mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.

Ingen sanktion

Det finns ingen sanktion i AKBL om ett bostadsbolag lämnar värdeöverföringar i strid mot bestämmelserna. Vid överträdelser kan länsstyrelsen exempelvis påtala detta för kommunen. En kommunmedlem har också enligt kommunallagen (2017:725) rätt att få lagligheten av kommunens beslut prövat genom att överklaga det hos förvaltningsrätten.

Rättspraxis

Det finns några kommunfullmäktigebeslut om värdeöverföringar från allmännyttiga bolag som överklagats enligt kommunallagen för laglighetsprövning. Bland annat har Kammarrätten i Stockholm prövat överklaganden av Stockholms stads beslut om värdeöverföringar den 28 maj 2012. Prövningen gällde bland annat vilka åtgärder som ryms inom 5 § 1 AKBL. Förvaltningsrätten i Stockholm avtog överklagandena den 20 december 2012. Domen överklagades sedan till Kammarrätten i Stockholm som, i likhet med förvaltningsrätten, fann att Stockholms stads beslut inte stred mot 5 § 1 AKBL och avtog överklagandena den 19 november 2013¹². Av Kammarrättens dom framgår följande.

”Kammarrätten finner att kommunens redovisning av syften och ändamål med de projekt som planeras inom Vision Järva 2030 och Vision Söderort 2030 inte är tydliga eller preciserade på sådant sätt att det konkret framgår vilka åtgärder överskottet ska användas till inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning. Det framgår t.ex. inte mer än i vaga ordalag vad för slags åtgärder det handlar om och redovisningen saknar en närmare beskrivning av på vilket sätt dessa åtgärder ska främja integration och social sammanhållning. Projektet ligger också relativt långt fram i tiden. Kammarrätten konstaterar dock att det av ovan citerade förarbeten¹³ framgår att när det gäller åtgärder som främjar integration och social sammanhållning inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar är det särskilt angeläget att kommunerna har att utgå från lokala behov och förutsättningar. Det framgår också att de åtgärder som exemplifieras inte är avsedda att vara uttömmande. Det ställs vidare inte krav på att åtgärderna behöver preciseras närmare eller fullgöras inom viss tid. Mot bakgrund av det anförda gör kammarrätten bedömningen att kommunerna har en omfattande

¹¹ Prop. 2009/10:185 s. 88.

¹² Mål nr 52-13 och mål nr 163-13, Kammarrätten i Stockholm.

¹³ Prop. 2009/10:185 s. 88 f. och Civilutskottets betänkande 2009/10:CU24 s. 11.

handlingsfrihet i användandet av överskott enligt 5 § 1 AKBL. Kammarrätten finner därför, i likhet med förvaltningsrätten, att Stockholms kommuns beslut inte strider mot 5 § 1 AKBL.”

Kammarrättens dom överklagades sedan till Högsta förvaltningsdomstolen, som dock den 8 september 2014 beslutade att inte meddela prövningstillstånd¹⁴. Kammarrättens avgörande står därmed fast.

Kammarrättens dom är vägledande för länsstyrelsernas och Boverkets bedömningar av vilka åtgärder som ryms inom 5 § 1 AKBL. Domen visar att kommunerna har en omfattande handlingsfrihet i användandet av överskott enligt 5 § 1 AKBL.

Redovisningsregler

Aktiebolag ska från och med den 1 januari 2014 tillämpa ett K-regelverk, K3 eller K2 (K2 för mindre aktiebolag).

Juridiska personer som tillämpar K3 eller K2 ska redovisa koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Tidigare har många bostadsbolag redovisat lämnade koncernbidrag i eget kapital i balansräkningen. Med dessa redovisningsregler påverkas i stället årets resultat, som blir lägre än om koncernbidrag redovisats i balansräkningen. Detta behöver beaktas när man bedömer värdeöverföringen enligt 3–5 §§ AKBL. Om ett bostadsbolag redovisar lämnat koncernbidrag till moderbolag eller systerbolag i resultaträkningen behöver årets resultat justeras med tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt.

¹⁴ Högsta förvaltningsdomstolens beslut den 8 september 2014, mål nr 7832-13 och 8490-13.

Kapitel 3. Redovisning av länsstyrelsernas underlag

I detta kapitel redovisar Boverket underlaget från länsstyrelserna. Först redovisas en tabell med uppgifter om värdeöverföringar för varje län och hur de lämnade värdeöverföringarna stämmer överens med bestämmelserna om högsta tillåtna värdeöverföring. Därefter redovisas en tabell över de 24 bostadsbolag som redovisat undantag från begränsningen.

I kapitel 5 redovisas en sammanställning över alla allmännyttiga bostadsbolag som lämnat värdeöverföring för räkenskapsåret 2018. De 24 bostadsbolag som redovisat undantag finns i en särskild sammanställning.

Samtliga 21 länsstyrelser har lämnat rapporter till Boverket. Underlaget omfattar totalt 262 bolag. Kompletteringar har behövts från bolagen i några fall. Bland annat när det gäller uppgifter om tillskjutet kapital, skatteeffekt för lämnat koncernbidrag, utdelningens storlek, beskrivning av bostadsförsörjningsåtgärder enligt 5 § 1 AKBL samt förtydligande uppgifter vid användandet av undantagen enligt 4 § och 5 § 2 AKBL.

Uppgifter om värdeöverföringar per län

I tabell 1 redovisas hur många av de allmännyttiga bostadsbolagen som lämnat värdeöverföring till sin ägare eller systerbolag och om värdeöverföringen överensstämmer med bestämmelserna om högsta tillåtna värdeöverföring.

Tabell 1. Värdeöverföringar. Räkenskapsår 2018.

	Ingen värdeöverföring	Värdeöverföring med tillåtet belopp	Värdeöverföring utöver tillåtet belopp	Ingen uppgift
Län	Antal bolag	Antal bolag	Antal bolag	Antal bolag
Stockholm	9	14		
Uppsala	5	2		
Södermanland	5	3	1	
Östergötland	6	4	1	
Jönköping	8	7	1	
Kronoberg	5	3		
Kalmar	6	5		
Gotland	1			
Blekinge	2	2	1	
Skåne	11	16	2	1 ¹⁵
Halland	2	3		
Västra Götaland	31	16	2	
Värmland	12	2		
Örebro	10	1		
Västmanland	4	2	1	
Dalarna	10	3		
Gävleborg	5	5		
Västernorrland	2	4	1	
Jämtland	5	2		
Västerbotten	11	1		
Norrbottn	6	1		
Totalt	156	96	10	1

¹⁵ Landskronahem AB har inte lämnat uppgifter.

Det är sammanlagt 262 allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som lämnat uppgifter, medan det saknas uppgifter från ett bolag. Av de 262 bostadsbolagen har

- 59 procent inte lämnat någon värdeöverföring,
- 37 procent lämnat värdeöverföringar med tillåtet belopp och
- 4 procent lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp.

Andelen bolag som lämnat otillåtna värdeöverföringar är 4 procent vilket är en ökning med 3 procentenheter jämfört med räkenskapsåret 2017¹⁶. Andelen bostadsbolag som inte har lämnat någon värdeöverföring alls till ägaren är 59 procent vilket är en minskning med 2 procentenheter jämfört med räkenskapsåret 2017.

För räkenskapsåret 2018 har tio¹⁷ bolag lämnat otillåtna värdeöverföringar. Totalt har 110 480 000 kronor överförts utöver vad som är tillåtet, vilket utgör det största otillåtna beloppet sedan bestämmelserna infördes.

Beloppsmässigt varierar de otillåtna överföringarna mellan 1 000 kronor och 89,3 miljoner kronor. Av det totala beloppet står Hyresbostäder i Norrköping AB för en otillåten överföring om 89,3 miljoner kronor och Eskilstuna kommunfastigheter AB för 10,5 miljoner kronor.

Slutsats

Sammanfattningsvis följer majoriteten av de allmännyttiga bostadsbolagen reglerna om begränsning av värdeöverföringar. Det är fyra procent av bolagen, eller tio bolag, som lämnat utdelningar utöver tillåtet belopp. Dock är summan av årets otillåtna överföringar betydligt högre än för tidigare räkenskapsår. Liksom tidigare år lämnar cirka 60 procent av bostadsbolagen ingen värdeöverföring alls till ägaren¹⁸.

¹⁶ Boverkets rapport 2019:8 Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2017, dnr 3721/2018.

¹⁷ AB Gislavedshus, AB Bostäder i Lidköping, AB Götenebostäder, Bostads AB Mimer, Bostads AB Svedalahem, Eskilstuna Kommunfastigheter AB, Hyresbostäder i Norrköping AB, Krambo Bostads AB, Osbybostäder AB och Sölvesborgshem AB.

¹⁸ Boverkets Rapporter om värdeöverföringar för räkenskapsåren 2011–2017, 1329–2365/2012, 1329–2730/2013, 1329–2183/2014, 1680/2015, 1729/2016, 2950/2017 och 3721/2018.

Uppgifter om bolag och kommuner som redovisat undantag

Begränsningen av värdeöverföringar gäller inte för överskott från fastighetsförsäljningar som uppkommit under räkenskapsåret. Högst hälften av sådant överskott får delas ut (4 § AKBL).

Begränsningen av värdeöverföringar gäller inte heller för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar (5 § 1 AKBL).

För att länsstyrelserna och Boverket ska kunna bedöma huruvida överföringar av överskott enligt undantaget i 5 § 1 AKBL för bostadsförsörjningsåtgärder främjar integration och social sammanhållning behöver kommunerna skicka in underlag som beskriver åtgärderna. Överskott får även användas för åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

Det finns heller inte någon begränsning för värdeöverföringar mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern (5 § 2 AKBL).

För 5 § 1 och 2 AKBL gäller att högst det gångna årets resultat får överföras. I tabell 2 redovisas uppgifter om överförda belopp för de 24 bolag som redovisat undantag. Utförligare uppgifter om respektive bolag finns i tabell 5 sist i rapporten.

Tabell 2. Bolag och kommuner som redovisat undantag från begränsningen.
Räkenskapsår 2018.

Kommun	Bolagets namn	Överföringar i tkr enligt				Tillåten överföring
		3 §	4 §	5 § 1	5 § 2	
Ekerö	AB Ekerö Bostäder			80		Ja
Järfälla	Järfällahus AB	3 350		6 000		Ja
Upplands Väsby	AB Väsbyhem	858		6 000		Ja
Sigtuna	AB SigstunaHem	569		6 463		Ja
Solna	Solnabostäder AB				29 435	Ja
Eskilstuna	Eskilstuna Kommunfastigheter AB	592	10 548	22 000		Nej, överföring enligt 4 § ej godkänd
Linköping	AB Stångåstaden	5 131		55 000		Ja
Norrköping	Hysesbostäder i Norrköping AB	370		115 737		Nej, överstiger maximalt tillåtet belopp för överföring enligt 5 § 1
Ljungby	Ljungbybostäder AB	37		1 400		Ja
Växjö	Växjöbostäder AB	1 649		98 900		Ja
Karlskrona	AB Karlskronahem			5 000		Ja
Malmö	MKB Fastighets AB	3 657		130 000		Ja
Helsingborg	Helsingborgshem AB			36 723		Ja
Klippan	Treklövern Bostads AB	110		500		Ja
Hässleholm	Hässlehem AB			3 000		Ja
Halmstad	Halmstads Fastighets AB	3 946		20 000		Ja
Mölnadal	MölnaldsBostäder AB			3 900		Ja
Skövde	AB Skövdebostäder	108		15 000		Ja
Karlstad	Karlstads Bostads AB	249		15 000		Ja
Kil	Kilsbostäder AB		3 685			Ja
Örebro	ÖrebroBostäder AB	903		30 000		Ja
Borlänge	AB Stora Tunabyggen	632		24 668		Ja
Gävle	AB Gavlegårdarna	400		16 000		Ja
Krokom	Krokomsbostäder AB			1 200		Ja
Summa		22 561	14 233	612 571	29 435	

Överföring av vinst från fastighetsförsäljning och överföring till annat bostadsbolag

När det gäller överföring från fastighetsförsäljning till kommunen och överföring till annat allmännyttigt bostadsbolag behöver bolaget eller kommunen inte särskilt redovisa hur de överförda medlen ska användas.

Däremot måste en godkänd överföring från en fastighetsförsäljning föranledas av ett beslut från kommunfullmäktige.¹⁹

Kilsbostäder AB uppfyller kravet för undantaget att föra över vinst från fastighetsförsäljning och har därmed fört över 3 685 000 kronor enligt 4 § AKLB. Denna överföring är godkänd.

Eskilstuna Kommunfastigheter AB har rapporterat en värdeöverföring om 10 548 000 kronor enligt 4 § AKBL och menar att överföringen består av ett nettoöverskott på grund av avyttring av fastigheter. Eskilstuna kommunfastigheter AB har dock inte kunnat visa upp ett beslut från kommunfullmäktige vilket är ett krav enligt 4 § AKBL. Länsstyrelsen i Södermanlands län har påmint kommunen om denna handling, men trots detta har ingenting inkommit.

Värdeöverföringen är därför inte tillåten och beloppet om 10 548 000 kronor kommer i stället att redovisas som en värdeöverföring enligt § 3 AKBL. Detta innebär också att Eskilstuna Kommunfastigheter AB gör en otillåten värdeöverföring med 10 548 000 kronor.

Solnabostäder AB uppfyller kraven för undantaget enligt 5 § 2 AKBL att lämna överföringar till ett annat allmännyttigt bostadsbolag i samma koncern och gör därmed en tillåten överföring.

Överföring av medel som ska användas till bostadsförsörjningsåtgärder

När det kommer till överföring av bolagets överskott till kommunen, för att användas för bostadsförsörjningsåtgärder, så behövs det en redogörelse för vad överskottet ska användas till. I det följande återges kommunernas redovisningar som Boverket har fått del av.

Ekerö

AB Ekerö bostäder har fört över 80 460 kronor enligt 5 § 1 AKBL till Ekerö kommun. Överskottet har gått till kommunens sammanlagda finansiering av välfärdstjänster. Inom området Gustavalund har man satsat på trygghetsfrämjande åtgärder och upprustning av området.

¹⁹ En värdeöverföring enligt 4 § AKBL ska ha föregåtts av kommunfullmäktiges beslut.

Trygghetsvandringar har planerats och återförts. En kvartersvärd har anställts.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringen är tillåten. Boverket gör samma bedömning.

Järfälla

Järfällahus AB har fört över 3 350 000 kronor enligt 3 § AKBL och sammanlagt 6 miljoner kronor till kommunen enligt 5 § 1 AKBL. Beloppen enligt 5 § 1 AKBL avser bland annat följande insatser:

- Anställning av fyra fältarbetare, vilket ses som ett led i ett förbyggande arbete där fältarbetare som bland annat ska verka för brottsförebyggande åtgärder.
- Utökat stöd för föreningar som nattvandrare.
- Kommunala insatser för att upprätthålla lag och ordning i kommunens centrumområden, bland annat genom fler ordningsvakter.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna. Boverket gör samma bedömning.

Upplands Väsby

AB Väsbyhem har fört över 858 000 kronor enligt 3 § AKBL och 6 miljoner kronor till kommunen enligt 5 § 1 AKBL. Beloppen överförda enligt 5 § 1 AKBL avser följande insatser:

- Tryggt Boende, 1,4 miljoner kronor. Projektet innehåller fyra delar. 1) En särskild vräkningsförebyggande funktion som i nära samarbete med hyresansvarig arbetar med att öka trivsel, trygghet och ansvarstagande från hyresgäster. Målet är att minska antalet vräkningar och öka tryggheten. 2) Kommunens fältarbetare och deras arbete med ungdomar. 3) Extra riktat vuxenstöd till vissa ungdomar vars naturliga nätverk behöver kompletteras. Förväntad effekt är minskad psykisk ohälsa, skadegörelse och störningar. 4) Ett samverkansavtal mellan kommunen och polisen som innehåller åtaganden från båda parter för att öka tryggheten i bostadsområdet Smedby.
- Ung och Trygg, 1,4 miljoner kronor. Bland annat olika trygghetsskapande aktiviteter, trygghetsvandringar och trygghetsskapande sommaraktiviteter.

- Trygghetsskapande åtgärder och mötesplatser, 3,2 miljoner kronor. Bland annat klottersanering, åtgärder efter skadegörelse, belysningsrondering och seriebyten ljuskällor.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna. Boverket gör samma bedömning.

Sigtuna

AB Sigtunahem har fört över 569 000 kronor enligt 3 § AKBL och 6 462 580 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Beloppet enligt 5 § 1 AKBL avser följande åtgärder:

- Inrätta ett kontaktcenter/filialbibliotek i Valsta för att möta invånarna lokalt, verka för integration av nyanlända och personer i utanförskap.
- Inrätta ett trygghetscenter i Märsta centrum.
- Medborgardialoger i Valsta i syfte att möta invånarna i arbetet med att minska utanförskap och segregation i området.
- Genomföra programmet Trygga Sigtuna för att skapa en positiv effekt på säkerhet och trygghet i kommunen.
- Trygghets- och integrationsfrämjande arbete i form av projektet Brobygget. Projektet syftar till att skapa träffpunkter för ungdomar där de kan träffas och få en meningsfull sysselsättning.
- Arbete med ökad integration genom likvärdighet mellan kommunens olika förskolor och skolor.
- Utökning av fältarbetare som har för avsikt att främst röra sig i utsatta bostadsområden och finnas tillgänglig för boenden.
- Fältsekreterare för uppsökande verksamhet primärt riktad mot ungdomar som riskerar att hamna i missbruk och kriminalitet.
- Stöd och insatser till utsatta för våld i nära relationer samt våldsförebyggande arbete.
- Iordningställande av ytor i Valstaområdet för främjande av integration. Åtgärderna genomförs bland annat för att göra området tryggare, säkrare och trivsammare för invånarna i deras närområde.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna. Boverket gör samma bedömning.

Eskilstuna

Eskilstuna Kommunfastigheter AB har rapporterat en överföring enligt 3 § AKBL på 592 000 kronor. Eftersom Eskilstuna kommunfastigheter AB gör en otillåten överföring med 10 548 000 kronor enligt 4 § AKLB höjs deras totala överföring enligt 3 § med det beloppet. Detta innebär att Eskilstuna Kommunfastigheter AB gör en otillåten värdeöverföring med 10 548 000 kronor enligt 3 § AKLB.

Eskilstuna Kommunfastigheter AB gör också en överföring om 22 000 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL.

Beloppen enligt 5 § 1 AKBL avser bland annat följande insatser:

- Stöd till Eskilstuna stadsmission för insatser till hemlösa, 3 miljoner kronor.
- Skyddat boende för våldsutsatta kvinnor via föreningen Moa, 1 miljon kronor.
- Trygghetsskapande, brottsförebyggande och drogförebyggande åtgärder i prioriterade stadsdelar i samverkan med Trygga Eskilstuna, 5 miljoner kronor.
- Stadsdelsutvecklingsarbete i utvalda stadsdelar med särskilt fokus på Frösunda och Lagersberg så som trygghetskoordinator, sommarvärdar, sommarlovsaktiviteter med mera, 2,5 miljoner kronor.
- Utökad möjlighet till idrott genom nya idrottshallar i Vilsta, 4,7 miljoner kronor.
- Allaktivitetsytor, trygghetsskapande estetisk belysning i parker, 0,9 miljoner kronor.
- Fristadshus, 4,9 miljoner kronor.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringen är tillåten. Boverket gör samma bedömning.

Linköping

AB Stångåstaden har fört över 5 131 000 kronor enligt 3 § AKBL och 55 miljoner kronor enligt 5 § 1 AKBL. Kommunen har uppgett att överföringen enligt 5 § 1 AKBL ska användas till bland annat följande projekt:

- Brobyggare inklusive El Sistema, 9,8 miljoner kronor.

- Boendestöd, 28,1 miljoner kronor.
- Familjecentral, 13,9 miljoner kronor.
- Sommarverksamhet, 0,5 miljoner kronor.
- Sommarjobb, 2 miljoner kronor.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna. Boverket gör samma bedömning.

Norrköping

Hysesbostäder i Norrköping AB har till länsstyrelsen rapporterat en överföring om 370 000 kronor enligt 3 § AKBL och 112 656 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. I rapporteringen framgår att Norrköpings kommun avser att avsätta 116 700 000 kronor till bostadsförsörjningsåtgärder.

Efter genomgång av underlaget så väljer Boverket att justera överföringen enligt 5 § 1 AKBL till 115 737 000 kronor med stöd av bolagets årsredovisning. I bolagets årsredovisning framgår att bolaget lämnar ett koncernbidrag om 20 650 000 kronor. Detta innebär att bolaget gör en större värdeöverföring än vad som har rapporterats till länsstyrelsen.

Eftersom bolaget gör en utdelning om 100 000 000 kronor tillsammans med bolagets lämnade koncernbidrag om 16 107 000²⁰ kronor så är Boverkets bedömning därför att Hyresbostäder i Norrköping AB gör en värdeöverföring netto på 116 107 000 kronor. Av bolagets värdeöverföring netto anser Boverket att 115 737 000 kronor ska gå inom ramen för undantag enligt 5 § 1 AKBL.

Norrköpings kommun avser använda lämnad utdelning enligt 5 § 1 AKBL till följande projekt. Bostadssamordning, boenden för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar så som boenden för missbrukare, genomgångsboenden, skyddat boende för kvinnor med flera. Medel har också gått till resursteam och boendestöd i hemmet, olika former av LSS-boenden samt äldreboenden.

Länsstyrelsen i Östergötland har önskat en tydligare beskrivning av vissa av kommunens åtgärder och på vilket sätt dessa åtgärder bidrar till vad som står i bestämmelserna, men bedömer ändå att överföringen ryms inom vad som är tillåtna åtgärder enligt 5 § 1 AKBL. Boverket delar den bedömningen.

²⁰ 20 650 000 minus skatteeffekt (22%)

Överföringen om 115 737 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL överstiger dock årets resultat som uppgår till 26 437 000²¹ efter justering på grund av redovisning av koncernbidrag. Bolaget gör därmed en otillåten överföring om 89 300 000²² kronor.

Ljungby

Ljungbybostäder AB har fört över 37 000 kronor enligt 3 § och 1 400 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL.

Utdelningen enligt 5 § 1 ska användas för att finansiera kommunens satsning på integration och social investeringsfond. Tjänsten integrationssamordnare ska verka som en expertresurs gällande frågor som faller inom integrationsområdet så som mångfald, jämlikhet, strukturell diskriminering och metoder och inkludering och minskat utanförskap. Den sociala investeringsfonden är en intern fond som förvaltningar kan söka medel i från.

Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

Växjö

Växjöbostäder AB har lämnat en utdelning till ägaren Växjö Kommunföretag AB med 1 649 000 kronor enligt 3 § AKBL och 98 900 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL.

Utdelningen ska främst användas för att finansiera insatser kopplade till aktiviteter som främjar integration, folkhälsa och social sammanhållning, sommarjobb och tillgänglighetsanpassning av gator och torg samt upprustning av skol- och förskolegårdar. Del av överskottet läggs även på barn och ungas möjligheter att nå målen i skolan, stärka familjerna kring barn och unga samt en levande skola utanför skoltid

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna. Boverket gör samma bedömning.

Karlskrona

AB Karlskronahem har fört över 5 miljoner kronor enligt 5 § 1 AKBL. Kommunen avser använda medlen till följande:

²¹ Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt 10 330 000 + 16 107 000 = 26 437 000 kr

²² Överföring enligt 5 § 1 AKBL – Årets resultat = 115 737 000 – 26 437 000 = 89 300 000 kr

- Boendestödteamet. Olika boendestöd som t.ex. Rosenbom (korttidsboende för personer som saknar egen bostad), Ungbo (boende för ungdomar som av olika skäl inte kan bo hemma men inte behöver placeras på institution) och Vilja (skydds- och stödboende för vuxna kvinnor med beroendeproblematik).
- HVB-hem (hem för vård och boende) som tar emot barn och unga och deras föräldrar.
- HVB-hem som bedriver behandling för vuxna män med beroendeproblematik.

Utöver detta arbetar kommunen med ett flertal olika aktiviteter och åtgärder så som exempelvis arbete med våld i nära relationer, arbete mot våldsbejakande extremism, områdesförebyggande åtgärder, olika former av fritidsaktiviteter, underhåll av spontanidrottsplatser.

Boverket bedömer att överföringen är tillåten.

Malmö

MKB Fastighets AB har fört över 3 657 080 kronor enligt 3 § AKBL och 130 miljoner kronor enligt 5 § 1 AKBL. Beloppen enligt 5 § 1 AKBL överförs för kommunens kostnader för den strukturella hemlösheten. Den strukturella hemlösheten är en följd av rådande bostadsbrist som medför att ekonomiskt svaga hushåll inte kan konkurrera på bostadsmarknaden. Strukturell hemlöshet beror bland annat på den stora och ständigt ökande bostadsbristen i Malmö, främst inom hyresrätt.

De dominerande boendeformerna för hemlösa av strukturella orsaker är de lägenheter som kommuner hyr och hyr ut till hemlösa i andra hand, hotell, vandrarhem och campingboenden. Direkta kostnader för dessa boenden beräknas uppgå till 241 miljoner kronor för år 2018. Hemlösa av strukturella orsaker finns också i vissa fall på dygnsboenden som drivs av Malmö stad eller på entreprenad. Den totala kostnaden för strukturell hemlöshet uppskattas till 341 miljoner kronor för år 2018.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna. Boverket gör samma bedömning.

Helsingborg

Helsingborgshem AB har fört över 36 723 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Medlen ska användas inom SoL- och LSS-boenden, särskilda boenden samt boenden inom det bostadssociala programmet som Helsingborgs stad ansvarar för.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna. Boverket gör samma bedömning.

Klippan

Bostads AB Treklövern har fört över 110 000 kronor enligt 3 § AKBL och 500 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL. Enligt Klippans kommun ska överföringen enligt 5 § 1 AKBL användas för utveckling av området vid skateparken i Klippan.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna. Boverket gör samma bedömning.

Hässleholm

AB Hässlehem har fört över 3 miljoner kronor enligt 5 § 1 AKBL till kommunen. Överföringen ska innefatta hjälp till finansiering av bostadsanpassningsbidrag och mötesplats Ljungdala som är ett allaktivitetshus för att främja integration.

Boverket bedömer att överföringen är tillåten.

Halmstad

Halmstad Fastighets AB har fört över 3 946 000 kronor till Halmstad Rådhus AB enligt 3 § AKBL och 20 miljoner kronor enligt 5 § 1 AKBL till Halmstad Rådhus AB för vidareutdelning till Halmstad kommun. Överföringen på 20 miljoner kronor ska användas för projekt som främjar integration och social sammanhållning, fritids- och idrottsanläggningar till kommunens större bostadsområden, samt grupp- och serviceboenden för funktionshindrade.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna. Boverket gör samma bedömning.

Mölnadal

Mölnadalsbostäder AB har fört över 3 900 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL till Mölnadals kommun.

Överföringen enligt 5 § 1 AKBL kommer att användas för att delfinansiera olika bostadssociala åtgärder som ska främja integration och social sammanhållning. Bland åtgärderna kan nämnas spontanidrott på näridrottsplatser, trygghetslösning, IT-stöd för seniorer, trygghetsvandringar, tunnelmålningar, klottersanering, områdesfestivaler, bostadsnära odling, cykelkurs för vuxna samt språkkurser.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna. Boverket gör samma bedömning.

Skövde

AB Skövdebostäder har lämnat en utdelning på över 108 000 kronor enligt 3 § AKBL och 15 miljoner AKBL kronor enligt 5 § 1 AKLB. Utdelningen har skett till ägaren Skövde Stadshus AB för vidare utdelning till Skövde kommun. Överföringen enligt 5 § 1 AKBL ska främst användas för att finansiera följande insatser:

- Boendestöd, ett stöd som riktas till personer med funktionsnedsättning.
- Ungdomsboenden, som vänder sig till ungdomar med social problematik.
- Tryggt boende natt och larm, ett kommunövergripande stöd för personer med varierat behov av hemtjänst och hemsjukvård.
- Stödboenden missbruksvård, riktar sig till personer med missbruksproblematik kring alkohol och/eller andra droger.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna. Boverket gör samma bedömning.

Karlstad

Karlstad Bostads AB har lämnat en utdelning på 249 000 kronor enligt 3 § AKBL till Karlstad Stadshus AB och 15 miljoner kronor enligt 5 § 1 AKBL till Karlstad Stadshus AB för vidareutdelning till Karlstad kommun. Kommunen planerar i första hand att använda utdelningen i följande projekt:

- Samlokalisering Kronoparken.
- Bostadssociala ändamål.
- Konstgräsplan för Västerstrand.
- Arbete mot hemlöshet.

Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

Örebro

Örebrobostäder AB har fört över 903 000 kronor enligt 3 § AKBL och 30 miljoner kronor enligt 5 § 1 AKBL till Örebro Rådhus AB. Överföringen på 30 miljoner kronor ska gå till aktiviteter/projekt inom Örebro kommun som främjar integrationen bland framförallt barn och ungdomar i prioriterade bostadsområden. Följande projekt kan nämnas:

- Finansiering av kommunens driftkostnader för ungdomshuset Tegelbruket, 6 miljoner kronor.
- Finansiering av familjecentraler, 9,6 miljoner kronor.
- Skolskjutskostnader nyanlända elever, 4 miljoner kronor. Nyanlända elever erbjuds introduktion och skolgång i skolor där en dominerande andel elever har annan etisk bakgrund än den svenska för att skapa förutsättningar för jämlika utbildningsvillkor och integration i det svenska samhället.
- Sommaraktiviteter för barn och ungdomar, 2,1 miljoner kronor.
- Partnerskap Örebro, 1 miljon kronor. Fokus ligger att på lokal nivå samordna och förenkla för kommunala förvaltningar i nära samverkan med det civila samhället och övriga myndigheter för att skapa en framtidstro hos medborgarna. Målen är att stärka förutsättningar för barn och unga att nå målen i skolan, att skapa en attraktiv och trygg stadsdel samt att stärka förutsättningarna för medborgare kring utbildning, arbetet och integration i det svenska samhället.
- Linje 14, 2,25 miljoner kronor. Linje 14 är ett samverkansprojekt mellan Örebro universitet och Örebro kommun och syftar till att fler ungdomar som växer upp i studieovana miljöer på väster i Örebro ska studera vidare på universitet eller högskola efter gymnasiet.
- Perrongen, 2 miljoner kronor. Perrongen är en ingång dit nyanlända elever och barn kommer för ett första möte med den svenska skolan. Det görs en övergripande kartläggning som syftar till att ge en första bild av skolerfarenheter, språk- och ämneskunskaper, styrkor och förmågor. Kartläggningen ligger sedan till grund för erbjudande om skolplacering.
- Annan anvisningsskola för årskurs 7–9 i Vivalla, 1,2 miljoner kronor. Höstterminen 2017 avvecklades årskurserna 7–9 på Vivallaskolan och eleverna anvisades i stället till nya skolor. Kommunen ser förändringen som ett led i att öka integrationen i kommunens skolor och i det svenska samhället.
- Konstgräsplan i Vivalla, 1,2 miljoner kronor.
- Ökade driftkostnader för Brickbackens IP, 0,4 miljoner kronor.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringarna är tillåtna. Boverket gör samma bedömning.

Borlänge

AB Stora Tunabyggen har fört över 632 000 kronor enligt 3 § AKBL och 24 668 000 kronor enligt 5 § 1 AKBL.

Beloppen enligt 5 § 1 AKBL avses användas bland annat till följande insatser: Renovering och förbättring av befintliga bostadsområden samt skapa nya bostadsområden och förutsättningar för nya bostadsområden i enlighet med Boendeutvecklingsprogrammet samt Utvecklingsplan som är antagna av kommunen. Integration och social sammanhållning ska främjas i samband med åtgärderna.

Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

Gävle

AB Gavlegårdarna har fört över 16 miljoner kronor enligt 5 § 1 AKLB. Överförda medel avser bland annat följande aktiviteter:

- Aktiv Fritid, ett projekt för att arbeta med kultur och fritidsaktiviteter för personer med funktionsnedsättning som bor i grupp eller servicebostad eller har stöd från det personliga stödet inom omvårdnadsförvaltningen.
- Fritidsgården Helges, ett integrationsprojekt i Andersberg.
- Kulturföreningen Kulturum i stadsdelen Brynäs
- Ett samarbete mellan socialförvaltningen och Gavlegårdarna där man ska motverka att hyresgäster hamnar i en ekonomisk situation där de riskerar avhysning.
- Kommunikationsavdelningen på kommunledningskontoret arbetar med kommunens bostadsgaranti gentemot studerande på Högskolan.
- IK Sättra vilket är ett spontanaktivitetsprojekt för låg och mellanstadiebarn.
- Ett projekt som stöttar Gefle IF Fotboll med material, planhyror, utbildning, samarbete med socialtjänsten m.m. på grund av den starka inströmningen till föreningen av nyanlända ungdomar som vill spela fotboll.
- Föreningen Lyfta som bedriver verksamhet för utsatta kvinnor från andra länder.
- Stöd till vård/värdinna till Tickselbo, m.fl.

Länsstyrelsen har bedömt att överföringen är tillåten. Boverket gör samma bedömning.

Krokom

Krokombostäder AB har fört över 1 200 000 kronor enligt 5 § 1 AKLB till kommunen. Medlen ska enligt uppgift användas till följande åtgärder:

- Kostnader för bostadsanpassning, 500 000 kronor.
- Kostnader för underhåll av idrotts- och fritidsanläggningar, 400 000 kronor.
- Kostnader för anordning samt vederlagsfritt upplåtande av lokal till föreningslivet, en lokal vilken kommer vara tillgänglig för alla typer av föreningar och målgrupper och därmed ge kommunens invånare en fast samlingspunkt, 300 000 kronor.

Boverket bedömer att överföringarna är tillåtna.

Slutsats

Det är 24 bostadsbolag som har använt sig av undantagen från värdeöverföringsbegränsningen. Det är ungefär samma antal som tidigare år då siffran varierat mellan 14 och 27 bolag.

För år 2018 är det bostadsbolagen i kommunerna Eskilstuna, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Linköping, Malmö, Norrköping, Solna, Växjö och Örebro som svarar för de största värdeöverföringarna från cirka 16 miljoner kronor till cirka 116 miljoner kronor. Hyresbostäder i Norrköping AB har lämnat den största överföringen på totalt 116 107 000 kronor.

Av de 24 bolagen har 22 fört över medel till kommunen enligt undantaget för bostadsförsörjningsåtgärder som främjar integration och social sammanhållning. Exempel på godkända bostadsförsörjningsåtgärder är olika former av boende för missbrukare, skyddat boende för våldsutsatta kvinnor, genomgångsboenden, HVB-hem, arbete med hedersrelaterade frågor, samt kostnader för hemlöshet. Vad gäller åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar kan för året nämnas upprustning och anläggande av ungdomshus, lekplatser, fritidsanläggningar, idrottsplatser, konstgräsplaner med mera.

Ett bolag har använt undantaget för att föra över vinster från fastighetsförsäljningar. Ett bolag har använt undantaget för värdeöverföringar mellan allmännyttiga bostadsaktiebolag inom samma koncern.

Kapitel 4. Överförda belopp

Bestämmelserna om begränsning av värdeöverföringar har gällt från och med räkenskapsåret 2011. Av tabellen nedan framgår de allmännyttiga bostadsbolagens totala värdeöverföringar för räkenskapsåren 2011–2018. Den stora skillnaden mellan nuvarande och tidigare bestämmelser²³ är dagens regler om undantag från värdeöverföringsbegränsning.

Tabell 3. Värdeöverföringar räkenskapsåren 2011–2018

Räkenskapsår	Ränta på beräkningsunderlag %	Totalt överfört Tkr	Otillåtet Tkr	Undantag Tkr
2018	1,48	739 629	110 480	645 691
2017 ²⁴	1,51	827 427	609	755 657
2016 ²⁵	1,34	841 819	3 666	774 753
2015 ²⁶	1,58	632 712	12 451	541 848
2014 ²⁷	2,62	229 124	11 456	142 429
2013 ²⁸	3,01	1 185 521	8 846	1 054 110
2012 ²⁹	2,52	3 658 328	8 500	3 552 173
2011 ³⁰	3,57	1 658 768	17 873	1 513 399

För år 2018 har totalt överfört belopp minskat jämfört med år 2017. Av 2018 års belopp utgör cirka 87 procent överföringar enligt undantagen. Cirka 15 procent av den totala värdeöverföringen för året 2018 utgörs av otillåtna överföringar.

²³ Lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag

²⁴ Boverkets rapport 2019:8, dnr 3721/2018.

²⁵ Boverkets rapport 2018:11, dnr 2950/2017.

²⁶ Boverkets rapport 2017:9, dnr 1729/2016.

²⁷ Boverkets rapport 2016:4, dnr 1680/2015.

²⁸ Boverkets rapport 2015:3, dnr 1329–2183/2014.

²⁹ Boverkets rapport 2014:1, dnr 1329–2730/2013.

³⁰ Boverket rapport 2013:1, dnr 1329–2365/2012.

Kapitel 5. Uppgifter om värdeöverföringar per allmännyttigt bostadsaktiebolag

På följande sidor redovisas två sammanställningar över alla allmännyttiga bostadsbolag som lämnat värdeöverföringar för räkenskapsåret 2018. Den första sammanställningen (tabell 4) innehåller de 82 bolag som redovisat värdeöverföringar till ägaren, men där undantag från begränsningsregeln inte förekommer. De 82 bolagen har värdeöverföringar netto större än 0 kronor.

Om uppgift om tillskjutet kapital saknas anges detta i tabellen som i.u. (ingen uppgift). I sådant fall används aktiekapitalet som beräkningsunderlag. Det tillskjutna kapitalet kan vara både mindre och större än aktiekapitalet. Mindre om viss del av aktiekapitalet tillkommit genom fondemission, större om aktiekapital betalats till överkurs.

De 24 bolag som redovisat undantag från begränsningsregeln finns i en särskild sammanställning (tabell 5).

Nedan finns förklaringar till de olika rubrikerna i tabellerna.

- **Aktiekapital.** Bokförda värdet på hela aktiekapitalet enligt bolagets bokslut.
- **Tillskjutet kapital.** I princip bolagets aktiekapital. Här ingår även aktiekapital som skjutits till genom kvittning av en skuld och kapital som tillförts genom betalning av aktier till överkurs. Kapitalet kan ha skjutits till både vid bolagets bildande och senare, t.ex. vid nyemission. Aktiekapital som tillkommit genom fondemission eller att uppskrivningsfonden tagits i anspråk räknas inte med. Aktieägartillskott räknas inte heller med.
- **Resultat.** Resultat efter skatt enligt bolagets bokslut.
- **Nettoöverskott avyttrade fastigheter.** Nettoöverskott som uppkommit vid avyttring av fastigheter under räkenskapsåret 2018.
- **Utdelning.** På bolagsstämman beslutat utdelningsbelopp avseende räkenskapsåret 2018. Utdelningen betalades ut under år 2019.
- **Lämnade koncernbidrag inklusive skatteeffekt.** Lämnade koncernbidrag till moderbolag och systerbolag. Uppgiften gäller

nettobelopp det vill säga med avdrag för eventuella skatteeffekter av lämnade koncernbidrag.

- **Mottagna aktieägartillskott.** Finns inte definierat vare sig i civilrättsligt eller skatterättsligt, men syfte är att förbättra ett bolags finansiella ställning. Finns både ovillkorade och villkorade aktieägartillskott.
- **Övrig överföring.** Förvärv av egna aktier, minskning av aktiekapitalet eller reservfond som återbetalats till aktieägarna och annan affärshändelse som medför att bolagets förmögenhet minskar och inte har rent affärsmässig karaktär för bolaget.
- **Värdeöverföringar netto.** Utdelning + lämnade koncernbidrag inklusive skatteeffekt – mottagna aktieägartillskott + övrig värdeöverföring.
- **Tillåten värdeöverföring.** Tillskjutet kapital \times 1,48 procent, dock högst hälften av bolagets resultat.

Varav överföringar enligt

- **3 § AKBL.** Tillskjutet kapital \times 1,48 procent, dock högst hälften av bolagets resultat.
- **4 § AKBL.** Överföring av nettoöverskott som uppkommit vid avyttring av fastighet. Högst hälften av nettoöverskottet får överföras.
- **5 § 1 AKBL.** Överföring av överskott för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.
- **5 § 2 AKBL.** Överföring mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.

Tabell 4. Sammanställning över allmännyttiga bostadsaktiebolag som lämnat värdeöverföring. Räkenskapsår 2018. Belopp i tkr.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatte-Effekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig över-föring	Värde över-föringar netto	Tillåten värdeöver-föring 1,48 % ³¹
Stockholms län										
Sollentuna	AB Sollentunahem	350 300	350 300	25 029	5 184				5 184	5 184
Södertälje	Telge Hovsjö AB	20 000	20 000	52 994	296				296	296
Södertälje	Telge Bostäder AB	95 500	65 680	118 968	972				972	972
Nykvarn	AB Nykvarnsbostäder	15 000	15 000	3 586	222				222	222
Sundbyberg	Fastighets AB Förvaltaren	500 000	500 000	42 193	3 492				3 492	7 400
Upplands-Bro	Upplands-Brohus AB	35 000	35 000	19 050	518				518	518
Stockholm	AB Svenska Bostäder	1 519 000	636 000	135 520	9 413				9 413	9 413
Stockholm	AB Familjebostäder	750 000	55 000	237 559	814				814	814
Stockholm	AB Stockholmshem	882 000	63 000	303 821	932				932	932
Uppsala län										
Uppsala	Uppsalahem AB	166 800	166 800	294 489	2 450				2 450	2 469
Enköping	AB Enköpings Hyresbostäder	7 430	7 430	21 247	75				75	110
Södermanlands län										
Katrineholm	Katrineholms Fastighets AB	40 000	40 000	9 342	572				572	592
Nyköping	Nyköpingshem AB	10 000	10 000	34 447		148			148	148
Strängnäs	Strängnäs Bostads AB	25 010	3 000	6 704	44				44	44
Östergötlands län										
Finspång	Vallonbygden AB	14 000	14 000	9 231		180			180	207

³¹ Dock högst hälften av bolagets resultat.

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatte-Effekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig över-föring	Värde över-föringar netto	Tillåten värdeöver-föring 1,48 % ³¹
Mjölby	Bostadsbolaget i Mjölby AB	5 000	5 000	15 935	67				67	74
Söderköping	Ramunderstaden AB	9 000	9 000	7 096	133				133	133
Jönköpings län										
Eksjö	Eksjöbostäder AB	3 340	3 340	1 860		49			49	49
Gislaved	AB Gislavedshus	8 250	i.u.	11 748	125				125	122
Värnamo	Finnvedsbostäder AB	6 200	6 200	15 673	91				91	92
Mullsjö	Mullsjö Bostäder AB	10 200	7 700	899	110				110	114
Jönköping	AB Bankerydshem	750	i.u.	24 193		9			9	11
Jönköping	Bottnaryds Bostads AB	169	169	499		2			2	3
Jönköping	AB Norrahammars kommunala Bostads AB	1 400	i.u.	20 541		16			16	21
Jönköping	Bostads AB Vätterhem	12 014	12 014	36 493		50 700	50 600		100	178
Kronobergs län										
Växjö	Vidingehem AB	13 310	13 310	58 912		156			156	197
Kalmar län										
Hultsfred	AB Hultsfreds Bostäder	2 010	i.u.	447	30				30	30
Kalmar	Kalmarhem AB	10 000	10 000	10 436	148	11 700	11 700		148	148
Nybro	Nybro Bostads AB	2 800	2 800	7 518		32			32	41
Vimmerby	Vimarhem AB	2 700	2 700	8 849		39			39	40
Västervik	Västerviks Bostads AB	7 000	7 000	41 628	104				104	104
Blekinge län										
Karlshamn	Karlshamnsbostäder AB	16 000	16 000	36 321	8 975		8 740		235	237

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatte-Effekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig över-föring	Värde över-föringar netto	Tillåten värdeöver-föring 1,48 % ³¹
Sölvesborg	Sölvesborgshem AB	41 270	i.u.	11 154	623				623	611
Skåne län										
Osby	Osbybostäder AB	26 000	26 000	3 071	387				387	385
Bjuv	AB Bjuvsbostäder	5 000	5 000	30 672	74				74	74
Kävlinge	KKB Fastigheter AB	29 200	7 665	20 239	113				113	113
Bromölla	AB Bromöllahem	7 200	7 200	1 113	44				44	107
Kristianstad	AB Kristianstadsbyggen	11 700	11 700	37 476	173	2 340	2 340		173	173
Båstad	Båstads AB	4 000	4 000	15	7				7	59
Höör	Höör Fastighets AB	40 000	40 000	3 002	592				592	592
Lund	Lunds Kommuns Fastighets AB	120 000	90 505	150 264	1 339				1 339	1 339
Svedala	Bostads AB Svedalahem	6 000	6 000	-49 486	89				89	89
Vellinge	Vellingebostäder AB	2 600	2 600	4 224		30			30	38
Ängelholm	AB Ängelholmshem	6 774	380 002 ³²	20 849	5 624				5 624	5 624
Svalöv	AB Svalövsbostäder	6 315	2 919	4 159	43				43	43
Höganäs	AB Höganäshem	2 235	2 235	10 504	33				33	33
Trelleborg	AB TrelleborgsHem	21 535	21 535	17 178	319				319	319
Hallands län										
Varberg	Varbergs Bostads AB	10 000	10 000	76 452		35 848	35 721		127	148
Falkenberg	Falkenbergs Bostads AB	253 000	253 000	24 827 ³³	3 078	24 795	24 987		2 886	3 744

³² 373 228 tkr avser nyemission genom apportegendom.

³³ Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt $32 + 24\,795 = 24\,827$

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatte-Effekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig över-föring	Värde över-föringar netto	Tillåten värdeöver-föring 1,48 % ³¹
Västra Götalands län										
Härryda	Förbo AB	19 133	19 133	84 141	283				283	283
Partille	Partillebo AB	50 000	50 000	39 439	740				740	740
Stenungsund	Stenungsundshem AB	35 725	i.u.	25 981	529				529	529
Sotenäs	Sotenäsbostäder AB	11 478	i.u.	6 168	165				165	170
Ale	AB Alebyggen	17 400	17 400	21 957	74				74	258
Karlsborg	AB Karlsborgsbostäder	1 500	1 500	1 647		17			17	22
Mark	Marks Bostads AB	44 000	44 000	8 605	651				651	651
Herrljunga	Herrljungabostäder AB	15 062	15 062	2 966		156			156	223
Götene	AB Götenebostäder	5 000	i.u.	683	76				76	74
Göteborg	Göteborgs Stads Bostads AB	40 000	40 000	97 461	592	200 460	200 460		592	592
Göteborg	Familjebostäder i Göteborg AB	27 500	27 500	35 316	407	56 160	56 160		407	407
Lysekil	LysekilsBostäder AB	4 073	i.u.	4 030	60				60	60
Trollhättan	AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag	100 000	29 000	13 829		273			273	429
Alingsås	AB Alingsåshem	10 000	10 000	29 476		115			115	148
Lidköping	AB Bostäder i Lidköping	5 000	4 000	26 852	60				60	59
Falköping	Falköpings Hyresbostäder AB	4 600	i.u.	17 104	68				68	68
Västmanlands län										
Sala	Salabostäder AB	10 247	10 247	13 389	152				152	152
Köping	Köpings Bostads AB	30 900	30 900	11 875	457				457	457

Kommun	Bolagets namn (firma)	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatte-Effekt	Mottagna aktieägar-tillskott	Övrig över-föring	Värde över-föringar netto	Tillåten värdeöver-föring 1,48 % ³¹
Västerås	Bostads AB Mimer	240 000	149 500	344 303	1 367	42 112	32 847		10 632	2 213
Dalarnas län										
Falun	Kopparstaden AB	16 000	12 044	131 631	178				178	178
Säter	Säterbostäder AB	19 000	i.u.	11 037	266				266	281
Gävleborgs län										
Bollnäs	AB Bollnäs Bostäder	35 000	11 000	1 460	163	9 360	9 360		163	163
Ljusdal	AB Ljusdalshem	7 000	7 000	9 666	104				104	104
Hudiksvall	AB Hudiksvallsbostäder	20 000	20 000	21 816	296				296	296
Sandviken	Sandvikenshus AB	45 000	45 000	16 567		4 602	4 100		502	666
Västernorrlands län										
Timrå	AB Timråbo	6 000	6 000	4 074	89				89	89
Sundsvall	Mitthem AB	50 000	i.u.	30 126	50 740		50 000		740	740
Kramfors	Krambo Bostads AB	56 700	i.u.	-4 486 ³⁴		2 104			2 104	839
Sollefteå	Solatum Hus&Hem AB	41 000	i.u.	4 424	607				607	607
Örnsköldsvik	AB Övikshem	57 000	57 000	27 046	843				843	844
Jämtlands län										
Region Jämtland Härjedalen	Landstingsbostäder i Jämtland AB	2 500	500	4 697	7				7	7

³⁴ Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt $-6\,590 + 2\,104 = -4\,486$

Västerbottens län										
Lycksele	Lycksele Bostäder AB	8 200	8 200	4 859 ³⁵	121	4 836	4 836		121	121
Norrbottens län										
Arvidsjaur	Arvidsjaurhem AB	2 760	2 760	5 615		41			41	41
								Summa	60 829	56 918

³⁵ Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt 23 + 4 836 = 4 859

Tabell 5. Bolag som redovisat undantag från begränsningen, samlat och fördelat på olika värdeöverföringar. Räkenskapsår 2018. Belopp i tkr.

Bolagets namn	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Nettoöver- skott avyttrade fastigheter	TOTALA VÄRDEÖVERFÖRINGAR					VARAV ÖVERFÖRINGAR ENLIGT			
					Utdelning	Lämnade koncernbidr ag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägart illskott	Övrig överföri ng	Värde- överföri ngar netto	3 §	4 §	5 § 1	5 § 2
AB Ekerö Bostäder	10 000	4 600	1 296					80	80			80	
Järfällahus AB	443 477	443 477	64 768		3 350			6 000	9 350	3 350		6 000	
AB Väsbyhem	130 000	58 000	87 324		858			6 000	6 858	858		6 000	
AB SigtunaHem	38 422	38 422	50 093	498	569			6 463	7 032	569		6 463	
Solnabostäder AB	76 200	i.u.	19 903 ³⁶			29 435			29 435				29 435
Eskilstuna Kommunfastigheter AB	40 000	40 000	36 200	21 099	33 140				33 140	11 140		22 000	
AB Stångåstaden	368 000	347 400	96 632		60 131	69 654	69 654		60 131	5 131		55 000	
Hysesbostäder i Norrköping AB	25 000	25 000	26 437 ³⁷		100 000	16 107			116 107	370		115 737	
Ljungbybostäder AB	2 500	2 500	4 489		1 400	37			1 437	37		1 400	
Växjöbostäder AB	140 050	140 050	102 166	5 312	98 900	1 649			100 549	1 649		98 900	
AB Karlskronahem	140 000	109 160	5 698		5 000				5 000			5 000	
MKB Fastighets AB	1 500 000	247 100	158 414		133 657	101 981	121 781		113 857	3 657		130 000	
Helsingborgshem AB	293 000	293 000	117 215	48 466	36 723				36 723			36 723	
Treklövern Bostads AB	7 400	7 400	2 627		610				610	110		500	
Hässlehem AB	2 155	i.u.	19 987		3 000				3 000			3 000	

³⁶ Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt -9 532 + 29 435= 19 903

³⁷ Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt 10 330 + 16 107= 26 437

Bolagets namn	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Resultat	Nettoöver-skott avyttrade fastigheter	TOTALA VÄRDEÖVERFÖRINGAR					VARAV ÖVERFÖRINGAR ENLIGT			
					Utdelning	Lämnade koncernbidrag inkl. skatteeffekt	Mottagna aktieägart illskott	Övrig överföring	Värdeöverföringar netto	3 §	4 §	5 § 1	5 § 2
Halmstads Fastighets AB	273 000	266 650	98 000	13 692	23 946	23 400	23 400		23 946	3 946		20 000	
MölnaldsBostäder AB	40 000	99 100 ³⁸	7 842 ³⁹			3 900			3 900			3 900	
AB Skövdebostäder	7 300	7 300	79 461		15 108				15 108	108		15 000	
Karlstads Bostads AB	62 000	16 800	121 608		15 249				15 249	249		15 000	
Kilsbostäder AB	2 500	i.u.	5 919	7 370	3 685				3 685		3 685		
ÖrebroBostäder AB	526 000	61 000	66 342	1 742	30 903				30 903	903		30 000	
AB Stora Tunabyggen	42 700	42 700	133 830		25 300		24 700		600	632		24 668	
AB Gavlegårdarna	312 000	312 000	480 485		20 300		3 900		16 400	400		16 000	
Krokomsbostäder AB	5 678	5 678	2 506	1 388	1 200				1 200			1 200	
								SUMMA	634 300	33 109	3 685	612 571	29 435

³⁸ Mölnaldsbostäder AB har under året fört en diskussion med Boverket om korrekt sätt att redovisa tillskjutet kapital. Boverket vidhåller sin ståndpunkt att det högsta belopp för tillskjutet kapital och därmed beräkningsunderlaget för Mölnald är 99 100 000 kronor.

³⁹ Resultat efter tillägg för lämnat koncernbidrag minus skatteeffekt $3\,942 + 3\,900 = 7\,842$



Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se